

**DEPARTEMENT DU PAS DE CALAIS  
COMMUNE de BIACHE SAINT VAAST**

**Lotissement « *Le Domaine du Héron 3* »  
rue Gambetta**

**REGLEMENT DE CONSTRUCTION**

Le présent règlement s'applique à toute demande d'autorisation d'utilisation du sol et complète, sans s'y substituer, les règles d'urbanisme applicables à la Zone 1AUa du PLU, de la commune de BIACHE SAINT VAAST.

Un exemplaire de ce document est remis à chaque acquéreur de lot.

**ARTICLE 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

Le lotissement est situé dans une zone naturelle destinée à l'urbanisation.

**ARTICLE 2 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions devront être implantées dans les limites prévues au plan de composition. Devant les garages il devra être prévu un recul minimum de 5 m, afin de permettre le stationnement en dehors du domaine public.

**ARTICLE 3 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Marge de recul conforme au plan de composition.

**ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Se conformer au PLU.

**ARTICLE 5 - EMPRISE AU SOL**

Se conformer au PLU.

**ARTICLE 6 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions ne devront pas comporter plus de deux niveaux habitables sur Rez de Chaussée, en ce compris les combles aménageables ou non. La hauteur des constructions ne pourra dépasser 9 m au faitage, par rapport au niveau naturel de l'unité foncière.

L'altitude du seuil du rez de chaussée des constructions, devra se situer au maximum à 0.70 m au dessus de l'axe de la voie le desservant

## **ARTICLE 7 - ASPECT EXTERIEUR**

### **A) FACADES :**

Se conformer au PLU

### **B) COUVERTURE :**

A l'exception des coyaux, brisis, serres et vérandas, les pentes de toiture du volume principal seront comprises entre 30° et 50°. Les couvertures devront être réalisées en tuile de terre cuite ou béton ou en ardoises. Des éléments de toiture peuvent être traités en terrasses à condition que ceux-ci s'intègrent à un projet architectural de qualité et qu'ils ne dépassent pas 30% de la surface totale couverte.

### **C) CLOTURES :**

En façade sur rue elles seront d'une hauteur de 0,80 m maximum soit végétale soit construite en matériaux de même nature que la construction principale. Lorsqu'une parcelle ouvre sur 2 rues les clôtures latérales seront constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale, le tout ne dépassant pas 2 m de hauteur, sauf sur les 10 premiers mètres à partir de l'intersection, où la hauteur devra être identique à la façade sur rue.

## **ARTICLE 8 - EXTENSION ET ANNEXE**

Elles devront faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.

Sont admises :                   - les serres et vérandas vitrées.  
  - abris de jardin en bois verni ou teinté naturel, n'excédant pas 8 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE 9 - STATIONNEMENT**

- Il doit être prévu deux places de stationnement par habitation sur la parcelle.
- L'aire d'accès et de stationnement devra être traitée soit en tarmacadam, soit en matériau autobloquant décoratif, soit en matériau stable sans risque de ravinement.

## **ARTICLE 10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'espace libre entre la limite sur rue et le bâtiment principal sera aménagé en jardin d'agrément ou espace vert avec la plantation d'arbres d'ornement.

## **ARTICLE 11 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

La Surface Hors Oeuvre Nette moyenne par lot est fixée à 180 m<sup>2</sup>.

Avec chaque demande de permis de construire, il sera délivré par le lotisseur une attestation de Shon permettant de moduler en fonction du parti architectural, la taille des constructions.

## **ARTICLE 12 - ADAPTATIONS**

Dans le cas de l'acquisition de 2 ou plusieurs lots, les marges prévues au plan de composition seront celles de la périphérie de l'unité foncière ainsi créée.

Fait à CROIX,  
Le 10 janvier 2017